

TRIBUNALE DI PISTOIA

Ufficio Procedure Concorsuali

Avviso di vendita competitiva

La sottoscritta Dott.ssa Serena Becciani, liquidatore giudiziale nella procedura di concordato preventivo n. 4/2025

AVVISA

che il giorno **29/07/2026 alle ore 10:00**, presso il proprio studio in Pistoia (PT), Via A. Franchetti n.11, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei seguenti beni immobili e mobili, meglio descritti in ogni sua parte nelle consulenze estimative in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche delegate del Tribunale di Pistoia" (pubblicato sul sito del tribunale nonché sul sito www.astegiudiziarie.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dall'atto di trasferimento del bene.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie nonché da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI e MOBILI IN VENDITA.

LOTTO UNICO: Fabbricato (beni 1, 2 e 3) e beni mobili localizzati all'interno di esso, non vendibili separatamente

Fabbricato A - Bene n. 1) Diritti di piena proprietà su fabbricato ad uso artigianale con accesso dalla via Gabelli n. 30 e 64 costituito al piano terra da ampio laboratorio ad uso officina con adiacente tettoia metallica sui lati nord ed ovest, con spogliatoio, servizi, centrale termica, cabina elettrica sul fronte principale con accesso diretto dal resede a comune; oltre scala interna di collegamento con il primo piano dove si trovano due locali ad uso ufficio, oltre disimpegno e wc.

Il fabbricato ha struttura portante in c.a. realizzato in opera costituita da due campate servita da carroponte; con pavimentazione in calcestruzzo di tipo industriale, servizi rivestiti e completi di sanitari; all'interno sono presenti impianto elettrico, impianto aria compressa, impianto idrico, aspirazione fumi nella zona saldatura e impianto di aspirazione per la zona verniciatura.

Tutti gli impianti sono in buono stato di manutenzione e la struttura generale del fabbricato risulta essere in buone condizioni.

Confini: detta via, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], residua proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], via Lambruschini, salvo altri e/o diversi confini.

Fabbricato A - Bene n. 2) Diritti di piena proprietà su appartamento di civile abitazione sito al primo e secondo piano in adiacenza al fabbricato ad uso artigianale sopra descritto (bene n. 1), con accesso dalla via Gabelli n. 10. Costituito al piano terra da ingresso, piccolo ripostiglio, vano scala esclusivo (che collega da terra a tetto l'abitazione) per accedere al primo piano; disimpegno, soggiorno con balcone, due camere di cui una con balcone, ripostiglio, bagno e antibagno al primo piano oltre vano scala di collegamento; cucina, ripostiglio, ampio locale con caminetto e servizio igienico, soffitta al piano secondo sottotetto.

Confini: detta via, residua proprietà [REDACTED] su più lati, via Lambruschini, salvo altri e/o diversi confini.

Fabbricato A - Bene n. 3) Diritti di piena proprietà su rimessa posta al piano terra in adiacenza al fabbricato ad uso artigianale (bene n. 1) ed anche alla civile abitazione (bene n. 2) sopra descritti, con accesso dalla via Gabelli n.10. Si sviluppa al piano terra con una pianta di forma rettangolare pavimentata, oltre impianto elettrico e portone carrabile. Collegato internamente al fabbricato ad uso artigianale (bene n. 1).

Confini: detta via, residua proprietà [REDACTED] su più lati, proprietà [REDACTED], via Lambruschini, salvo altri e/o diversi confini.

Stato di occupazione: Libero.

Dati catastali: Il compendio risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Pistoia – Catasto dei Fabbricati del Comune di Pistoia,

Bene n. 1) - foglio 226, particella 287, sub. 2, categoria C/3, classe 9, consistenza 980 mq, superficie catastale 891 mq, rendita €. 7.338,86.

L'intestazione catastale delle unità immobiliari in oggetto risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari. La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi, per i seguenti motivi: (i) per la realizzazione al piano terra nella zona w.c. di vano anti-w.c., (ii) per la realizzazione di un soppalco che accoglie al primo piano di un vano ad uso ufficio, (iii) per la realizzazione di divisioni interne per suddividere parte di un ufficio posto al piano primo e la creazione di un disimpegno di passaggio e (iv) per la realizzazione di un ampliamento posto a sud che si affaccia su via Gabelli.

Bene n. 2) - foglio 226, particella 287, sub. 4, categoria A/2, classe 4, consistenza 12 vani, superficie catastale 249 mq (escluse aree scoperte 242 mq), rendita €. 1.518,38.

L'intestazione catastale delle unità immobiliari in oggetto risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari. La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi per la presenza al piano primo di suddivisione del vano di maggior superficie tramite la realizzazione di alcuni tramezzi, oltre l'aggiornamento della numerazione civica.

Bene n. 3) - foglio 226, particella 287, sub. 3, categoria C/6, classe 6, consistenza 30 mq, superficie catastale 32 mq, rendita €. 195,22.

L'intestazione catastale delle unità immobiliari in oggetto risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Parti comuni: Il compendio immobiliare di cui sopra dispone anche dei seguenti beni comuni non censibili (BCNC) come meglio identificato nell'elaborato planimetrico ovvero:

- foglio di mappa 226 particella 287 sub. 1 (corte a comune dei sub. 2, 3, 4).

- foglio di mappa 226 particella 287 sub. 5 (centrale termica a comune dei sub. 2, 4).

L'intestazione catastale delle unità immobiliari in oggetto risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari. L'elaborato planimetrico non è conforme allo stato dei luoghi, per la realizzazione al piano terra nella corte a comune di tettoie coperte sia sul lato Est che Ovest del più ampio fabbricato.

Consistenza: **Bene n. 1)** Laboratorio mq. 740; Uffici mq. 55; Tettoia mq. 185;

Bene n. 2) Appartamento mq. 249;

Bene n. 3) Rimessa mq. 30.

Situazione urbanistica e catastale dei beni n. 1), n. 2) e n. 3), comprese le parti a comune: Il compendio immobiliare formato dai beni anzidetti (Fabbricato A) è stato edificato in virtù della Concessione edilizia n. 343 del 30.06.1980, "per la costruzione di un fabbricato artigianale con soprastante quartiere di civile abitazione". Successiva variante Concessione Edilizia n. 195 del 08.06.1982, "variante in corso d'opera della Concessione Edilizia n. 343 del 30.06.1980". In seguito per la regolarizzazione di alcuni abusi edilizi è stata presentata ai sensi della L. 47/1985 domanda di condono edilizio prot. gen. n. 9616 del 24.02.1986 è evasa tramite la Concessione a Sanatoria n.508 del 15.03.1990 "per ampliamento capannone e cambio di destinazione di un locale da civile ad artigianale, costruzione di un garage ed ampliamento abitazione, esecuzione di opere

non valutabili in termini di superficie". Troviamo inoltre rilasciata Abitabilità/Agibilità n. ord. 19/1995 prot. n. 16100/1995 tramite la quale il Sindaco autorizza l'abitabilità e l'uso.

Bene n. 1) - Certificazioni energetiche e dichiarazioni conformità: Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'immobile non risulta conforme rispetto l'ultimo titolo edilizio (concessione a sanatoria) per i successivi interventi realizzati senza alcun titolo edilizio. Nello specifico per la realizzazione al piano terra nella zona w.c. di vano anti-w.c., oltre il rialzamento della copertura nella porzione posta a nord, per l'installazione di un soppalco che accoglie al piano primo un vano ad uso ufficio, per la realizzazione di tramezzature interne per suddividere parte di un ufficio posto al piano primo e la creazione di un disimpegno di passaggio, per la realizzazione di un ampliamento posto a sud che si affaccia su via Gabelli.

Per regolarizzare le difformità suddette è necessario il ripristino dello stato dei luoghi iniziale, per quanto riguarda l'ampliamento verso via Gabelli, vista l'impossibilità di eseguire una sanatoria.

Per regolarizzare le difformità inerenti alla realizzazione dell'anti-w.c., rialzamento della copertura, il soppalco con l'ufficio, inoltre per il disimpegno di passaggio al piano primo, è necessario presentare un Accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 comma 2 lett. b della L.R. 65/2014 per sanare le difformità sopra esposte.

Bene n. 2) - Certificazioni energetiche e dichiarazioni conformità: Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'unità immobiliare non risulta conforme rispetto all'ultimo titolo edilizio (concessione a sanatoria) per i successivi interventi realizzati senza alcun titolo edilizio. Nello specifico per la presenza al piano primo di una suddivisione del vano soggiorno tramite la realizzazione di alcuni tramezzi. Per regolarizzare le difformità suddette è necessario presentare una CILA a Sanatoria ai sensi dell'art. 136 della L.R. 65/2014 per sanare le difformità sopra esposte.

Bene n. 3) - Certificazioni energetiche e dichiarazioni conformità: Non dovuto il certificato energetico dell'immobile / APE.

Parti comuni - Certificazioni energetiche e dichiarazioni conformità: Non dovuto il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'unità immobiliare non risulta conforme rispetto all'ultimo titolo edilizio (concessione a sanatoria) per i successivi interventi realizzati senza alcun titolo edilizio. Nello specifico per la realizzazione al piano terreno nella corte comune di tettoie coperte sul lato Est che Ovest del più ampio fabbricato; oltre la maggior copertura della corte esterna tramite l'installazione di pavimentazione non permeabile. Per regolarizzare le difformità suddette è necessario il ripristino dello stato dei luoghi iniziale, vista l'impossibilità di eseguire una sanatoria.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Beni mobili localizzati presso il Fabbricato A – Trattasi di beni mobili localizzati all'interno del fabbricato, non vendibili separatamente, di seguito individuati:

- Gru a bandiera marca DEMAG, anno 1993, portata Kg 150
- Carro ponte marca BECHERINI Sollevamenti, tonnellate 6,3, anno 1992
- Carro ponte OMIS, tonnellate 6
- Cassone per trucioli con copertura ad azionamento elettroidraulico

Disponibilità dei beni: Liberi.

Prezzo base: € 840.578,00 (Euro ottocento quarantamila cinquecento settantotto/00),

Offerta minima: € 840.578,00 (Euro ottocento quarantamila cinquecento settantotto/00), pari al prezzo base.

Cautione: pari almeno al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 17.000,00.

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

*** **

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documentazione", sottosezione "portale delle vendite pubbliche (PVP) e Banca dati aste giudiziarie (BDAG)".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sottoindicate, **entro le ore 12,00 del giorno 28/07/2026** (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta di acquisto da trasmettere all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) **deve essere contenuta in file avente l'estensione "zip.p7m".**

L'offerta non sarà accettata dal sistema se il file fosse alterato, aperto oppure se avesse una diversa estensione. Il file con l'estensione "zip.p7m" è generato dal sistema e deve essere recuperato dal presentatore tramite link contenuto nella mail che il Portale vendite Pubbliche trasmette al presentatore ovvero, in alternativa, tramite i dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata "inserimento offerta" (vedi passo n. 6 del manuale dell'utente).

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, oltretutto utilizzando un

certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere pari all'offerta minima indicata nel presente bando;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata risultante dai pubblici elenchi o l'elezione di domicilio digitale speciale ex art. 3-bis, comma 4-quinquies del codice dell'amministrazione digitale di

cui al D.Lgs 7.3.2005 n.85 oppure l'indirizzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunale.pistoia.giustizia.it, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2*, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

N.B.: Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

L'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta sarà utilizzato dalla cancelleria e dal liquidatore per effettuare tutte le comunicazioni alla parte aggiudicataria.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al "C.P. N.

4/2025” al seguente IBAN IT23Z0867370470000000927056 tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale “Conc. Preventivo n. 4/2025, lotto Unico, versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, accedendo all'area “Servizi > Pagamenti online tramite PagoPA - utenti non registrati > Bollo su documento” sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale. La mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal liquidatore solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia,

ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 29/07/2026 al 04/08/2026, con termine alle ore 10:00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci; qualora siano trascorsi dieci minuti dall'ultimo rilancio in assenza di offerte migliorative il bene sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il liquidatore giudiziale procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

* * *

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) ed i diritti d'asta pari ad euro 240,00 + IVA a lotto, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità, previa interlocuzione con il liquidatore per gli importi, l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte indirette (IVA/Registro), ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico.

Gli oneri fiscali, le spese di vendita ed aggiudicazione sono a carico dell'aggiudicatario. In caso di variazione di aliquota o di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione del presente avviso, è onere dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nella misura e con le modalità che saranno vigenti al trasferimento della proprietà, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

Sono a carico della procedura esclusivamente le spese di cancellazione dei gravami.

L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo che si avrà solo con la stipula dell'atto di trasferimento una volta adempiuti gli obblighi di legge.

Il trasferimento della proprietà avverrà mediante rogito agli atti del Notaio, scelto dalla procedura, entro 30 (trenta) giorni dalla data di versamento del saldo prezzo. Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile, nonché i compensi notarili, oltre IVA se dovuta.

Entro il termine per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà rendere al liquidatore le informazioni prescritte dall'art. 22 D.Lgs 231/2007 (compilando l'autodichiarazione di cui al modello pubblicato sul sito web del Tribunale).

Se nel termine perentorio di cui sopra l'aggiudicatario non verserà il saldo prezzo e non renderà dichiarazione antiriciclaggio di cui sopra, il giudice delegato, con apposito decreto, dichiarerà la decadenza

dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il liquidatore fisserà una nuova vendita.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Ai sensi dell'art. 217 CCII, il giudice delegato, su istanza del debitore, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui all'art. 216, comma 9, CCII, impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo.

Per i beni immobili e mobili registrati, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il giudice delegato ordina con decreto la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo, salvo quando non cancellabile in funzione della tipologia della procedura.

* * *

L'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Concordato Preventivo n. 4/2025"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

* * *

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio immobiliare contattando il Liquidatore Giudiziale Dott.ssa Serena Becciani, con studio in Pistoia, Via A. Franchetti n. 11 (Email serenabecciani@hotmail.com Tel.: 0573368154);

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale e, in particolare, al Piano terra del Palazzo di Giustizia sito in via XXVII Aprile 14 è attivo uno SPORTELLINO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE (tel. 0573/3571569) dedicato all'assistenza in loco per le fasi di registrazione all'area riservata della piattaforma di gestione della vendita telematica e per la compilazione dei documenti necessari per partecipare alla gara telematica, dalle ore 9.00 alle ore 12.30 tutti i giorni non festivi (escluso il sabato), e presso cui potrà anche essere acquistato un kit di firma digitale, per coloro che non ne fossero in possesso.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. al tel. 0586/20141 dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;



- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;

- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

La pubblicità sarà effettuata nei seguenti termini:

- pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'avviso di vendita unitamente alla perizia e del regolamento sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it; Bakeca.it e Subito.it;
- Invio di n.100 missive contenenti l'estratto dell'avviso di vendita.

Per il funzionamento della vendita telematica con modalità asincrona si rimanda al Regolamento per la partecipazione alle vendite immobiliari telematiche delegate del Tribunale di Pistoia - Sezione Esecuzioni Immobiliari, pubblicato sul sito del Tribunale nonché sul sito www.astegiudiziarie.it.

Pistoia, 17/04/2026



Il Liquidatore giudiziale

Dott.ssa Serena Becciani

